Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/206

12. 01. 95

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum in den Ländern Berlin und Brandenburg

A. Zielsetzung

Es sollen die Mieter von Geschäftsräumen in durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten der Länder Berlin und Brandenburg vor existenzgefährdenden Kündigungen und extremen Mieterhöhungen geschützt werden, ohne daß die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und das verfassungsmäßige Recht des Vermieters gefährdet werden, sein Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu verfügen.

B. Lösung

In Anlehnung an die Schutzvorschriften für Wohnraummieter ist für die Kündigung ein berechtigtes Interesse des Vermieters erforderlich, das allerdings weiter gefaßt wurde als im Wohnraummietrecht. Mieterhöhungen können in einem dem Miethöhegesetz entsprechenden Verfahren durchgesetzt werden. Dem überproportionalen Mietzinsanstieg wird bei der Neuvermietung mit einer Kappungsgrenze von 30 v. H. begegnet. Um die Investitionsbereitschaft zur Schaffung zusätzlichen Geschäftsraumes zu fördern, ist die Miete bei neugeschaffenem bzw. umfassend modernisiertem Geschäftsraum frei vereinbar. Das Gesetz ist als Ermächtigungsnorm ausgestaltet, nach der die dort getroffenen Regelungen erst dann und nur in den Gebieten durch Rechtsverordnung bestimmt werden. Da zu erwarten ist, daß der Markt mit der Schaffung neuer Geschäftsräume auf die erhöhte Nachfrage reagieren wird, soll das Gesetz nur für eine Übergangszeit gelten.

C. Alternativen

Keine.

Die Verlängerung der im Einigungsvertrag getroffenen Regelungen für Geschäftsraummietverhältnisse ist nicht hinreichend. Die Regelung hat nicht vermocht, den weit überdurchschnittlichen Mietanstieg im Ostteil des Landes Berlin und in einigen Städten des Landes Brandenburg zu bremsen. Die Regelungen des Einigungsvertrages sehen Schutzvorschriften nur für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene Verträge vor; der Westteil des Landes Berlin mit seinen drastischen Erhöhungen der Geschäftsraummieten ist nicht einbezogen.

D. Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (423) - 842 00 - Mi 42/95

Bonn, den 12. Januar 1995

An die Präsidentin
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 677. Sitzung am 25. November 1994 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum in den Ländern Berlin und Brandenburg mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Dr. Helmut Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum in den Ländern Berlin und Brandenburg

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

(1) In Gebieten der Länder Berlin und Brandenburg, in denen das Angebot an Geschäftsraum zu angemessenen Bedingungen fehlt und hierdurch das Gemeinwohl gefährdet ist, gelten die folgenden Vorschriften zum Schutz der Mieter von Geschäftsräumen. Die Gebiete werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt.

(2) Die Rechtsverordnung kann für die Dauer von bis zu fünf Jahren erlassen werden. Sie kann einmalig, längstens jedoch bis zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens dieses Gesetzes verlängert werden, wenn sich die Marktsituation für Geschäftsräume in dem betroffenen Gebiet nicht verbessert hat.

§ 2

(1) Geschäftsräume im Sinne dieses Gesetzes sind Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer gewerblichen, beruflichen, sozialen oder kulturellen Zwecken zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken dienen.

(2) Wohnungen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnfläche den in Absatz 1 genannten Zwecken dient, stehen bei Anwendung dieses Gesetzes Geschäftsräumen gleich.

§ 3

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist,
2. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
3. der Vermieter die Geschäftsräume benötigt, um einen eigenen Gewerbebetrieb oder einen Gewerbebetrieb seiner Familienangehörigen auszuweiten oder zu gründen oder um die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen zu nutzen,
4. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde, wobei die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, außer Betracht bleibt,
5. der Vermieter in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder,
6. dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(3) Als berechtigte Interessen des Vermieters werden nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. In den Fällen des Absatzes 2 Nr. 3 bis 6 kann sich der Vermieter auf ein berechtigtes Interesse nicht berufen, wenn der Kündigungsgrund bei Abschluß des Mietverhältnisses bestand oder erkennbar war und der Mieter nicht darauf hingewiesen wurde.

§ 4

(1) Ist ein Mietverhältnis über Geschäftsraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn

1. das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen ist,
2. der Vermieter
   a) bestimmte Verwendungsabsichten für die Räume hat oder
   b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,
3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsabschluß schriftlich mitgeteilt hat und

4. der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitgeteilt hat, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

(3) Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen; würde durch diese Verlängerung die Dauer des Mietverhältnisses zehn Jahre übersteigen, kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen.

§ 5

(1) Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart, daß es sich mangels Kündigung verlängert, so tritt die Verlängerung ein, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gekündigt wird.

(2) Ist ein Mietverhältnis unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, so gilt es nach Eintritt der Bedingung als auf unbestimmte Zeit verlängert.

§ 6

Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

§ 7

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 8 und 9 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde für Geschäftsraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Aufteilung (Haupt- und Nebenflächen) und Lage in den letzten fünf Jahren vereinbart oder geändert worden sind und
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 8 und 9 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht. Bei Geschäftsraum, der im Gebiet des Landes Brandenburg oder in dem Teil des Landes Berlin, in dem das Grundgesetz vor dem 3. Oktober 1990 nicht galt, belegen ist und dessen Mietzins mehr als 50 vom Hundert unterhalb des ortsüblichen Entgelts für vergleichbare Geschäftsräume liegt, ist eine jährliche Anhebung um 20 vom Hundert solange zulässig, bis der Mietzins die Höhe des ortsüblichen Entgelts für vergleichbare Geschäftsräume erreicht hat.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Geschäftsräume, so genügt die Benennung von drei Geschäftsräumen.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.

(4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

(5) Gemeinden können Mietspiegel erstellen. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden.

(6) Die Umlage von Betriebskosten wird von den vorstehenden Regelungen nicht berührt.

§ 8

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder nachhaltig Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der von ihm für die Geschäftsräume aufgewendeten Kosten verlangen. Sind die baulichen Änderungen für mehrere Geschäftsräume durchgeführt worden, so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Geschäftsräume aufzuteilen.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.

(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die

Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert nach oben abweicht.

§ 9

(1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dinglich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn

1. die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und
2. das Darlehen der Finanzierung des Neubaues, des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Geschäftsraums oder von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 1 gedient hat.

(2) § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) Ermäßigt sich der Zinssatz nach einer Erhöhung des Mietzinses nach Absatz 1, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend, höchstens aber um die Erhöhung nach Absatz 1, herabzusetzen. Ist das Darlehen getilgt, so ist der Mietzins um den Erhöhungsbetrag herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Geht das Eigentum an dem vermieteten Geschäftsraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Absatz 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre.

§ 10

(1) Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 7 und erhöht sich dadurch der Mietzins um mehr als 20 vom Hundert, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 8 und 9 und erhöht sich dadurch der Mietzins um mehr als 20 vom Hundert, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach den §§ 7 bis 9 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

§ 11

Beim Abschluß eines Mietvertrages darf der vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins, dem darin bisher nicht enthaltene Erhöhungsbeträge nach den §§ 8 und 9 hinzugerechnet werden dürfen, nicht um mehr als 30 vom Hundert übersteigen. Bei Geschäftsraum, der im Gebiet des Landes Brandenburg oder in dem Teil des Landes Berlin, in dem das Grundgesetz vor dem 3. Oktober 1990 nicht galt, belegen ist und dessen Mietzins mehr als 50 vom Hundert unterhalb des ortsüblichen Entgelts für vergleichbare Geschäftsräume liegt, darf der vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins um weitere 20 vom Hundert übersteigen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die erstmalige Vermietung von Geschäftsräumen, die neu geschaffen wurden oder durch umfassende Umbau-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in ihrer jetzigen Form neu zur Verfügung gestellt werden.

§ 12

(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 3 bis 11 abweichen, sind unwirksam. Dies gilt nicht für Vereinbarungen nach den §§ 7 bis 9, wenn der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

(2) Abweichend von den §§ 7 bis 9 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren umfassen, wobei die Erhöhung des Mietzinses in dem vereinbarten Zeitraum 30 vom Hundert der Anfangsmiete nicht übersteigen darf. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 8 und 9 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein.

§ 13

(1) Abweichend von § 12 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muß der Mietzins, von Erhöhungen nach § 8 und der Umlage von Betriebskosten ab-

gesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 8 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 7 und 9 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung der nach der Mietanpassung maßgebenden Preise nennt. Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats zu zahlen.

§ 14

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für Mietverhältnisse, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nach § 1 Abs. 1 bereits bestehen (bestehende Mietverhältnisse). Vereinbarte Mietpreisgleitklauseln, die an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt sind, sowie Vereinbarungen über Staffelmieten und Umsatzmieten bleiben gültig.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für bestehende Mietverhältnisse, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind und die vertragsgemäß weniger als sechs Monate nach Inkrafttreten der Verordnung nach § 1 Abs. 1 enden sollen. Für andere bestehende Mietverhältnisse, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind, gilt § 4 Abs. 2 Nr. 3 mit der Maßgabe, daß der Vermieter seine Absicht dem Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung nach § 1 Abs. 1 mitgeteilt haben muß.

§ 15

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des zehnten auf den Tag der Verkündung folgenden Kalenderjahres außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

1. Rechtslage

a) Frühere Rechtslage

Mieterschutz für alle Geschäftsräume gab es im Zweiten Weltkrieg und später durch das Geschäftsraummietengesetz (GRMG) vom 25. Juni 1952 (BGBl. I S. 338). Das Geschäftsraummietengesetz ist stufenweise zusammen mit dem Mieterschutzgesetz am 31. Dezember 1967 und am 31. Dezember 1968 außer Kraft getreten. Im Land Berlin trat der Mieterschutz für Geschäftsräume erst Mitte der 70er Jahre außer Kraft.

b) Gegenwärtige Rechtslage

Für Geschäftsräume gelten die allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), falls nicht im Mietvertrag einvernehmlich eine andere Regelung getroffen wird. Nach § 565 Abs. 1 BGB wird den Vertragsparteien eine Kündigungsfrist von knapp drei Monaten zum Quartalsende eingeräumt. Im Gegensatz zur Wohnraumkündigung bedarf es bei der Geschäftsraumkündigung keiner Begründung. Ferner gibt es keine gesetzlichen Vorschriften zur Miethöhe. Im gewerblichen Bereich ist somit nur die Wuchergrenze gemäß §§ 134, 138 BGB, § 302a StGB zu beachten.

Für die neuen Bundesländer legt Artikel 232 § 2 Abs. 5 EGBGB fest, daß bis zum 31. Dezember 1994 Geschäftsraummietverhältnisse nur eingeschränkt kündbar sind. Mieterhöhungen sind unter bestimmten Voraussetzungen nur soweit möglich, wie die geforderte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt.

2. Situation auf dem Markt für Geschäftsräume

a) Entwicklung der Geschäftsraummieten

In den letzten Jahren waren insbesondere in den Toplagen der dicht besiedelten Ballungsräume drastische Steigerungsraten bei Geschäftsraummieten zu beobachten. Nach einer Untersuchung des Ringes Deutscher Makler vom September 1992 zeichnet sich bei neu abgeschlossenen Mietverträgen über Einzelhandelsflächen im Bundesdurchschnitt eine Abflachung der Steigerungsrate auf 3 bis 4 v. H. ab. In Berlin hingegen sind Steigerungen in Höhe von ca. 50 v. H. im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Berlin nimmt bereits jetzt die Spitzenposition bei den Ladenmieten ein.

Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH hat im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie eine Untersuchung über die Entwicklung der Mieten- und Gewerbestruktur in Berlin durchgeführt, die im Mai 1992 vorgelegt worden ist.

In strukturell zusammenhängenden Untersuchungsgebieten der Bezirke Steglitz, Moabit, Spandau, Kreuzberg 36, Kreuzberg 61, Neukölln, Tempelhof, Mitte, Köpenick und Prenzlauer Berg wurden in den Monaten November und Dezember 1991 und Januar 1992 Befragungen von Einzelhandels-, konsumnahen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben in Erdgeschoßlage vorgenommen.

Bei den im folgenden angegebenen Mietpreisen pro qm handelt es sich um den Median-Wert.

Die Spannbreite der ortsüblichen Miete wird – nach Lagen oder Flächenqualitäten differenziert – über die Ober- und Untergrenze sowie den Median, als mittlere Miete, charakterisiert.

aa) Entwicklung der Gewerbemieten im Westteil der Stadt

Bei der Auswertung aller Betriebe – d. h. Betriebe mit und ohne Mieterhöhungen – im Westteil Berlins, die Angaben zur Miete machten, ist ein Anstieg des mittleren Mietpreises (Median) pro qm von 18,00 DM auf 20,00 DM zwischen dem 1. Januar 1990 und dem 31. Dezember 1991 festzustellen; das entspricht einer Erhöhung von 11,1 v. H.

Die zunächst nicht besonders auffallende prozentuale Steigerung von 11,1 v. H. relativiert sich, wenn man nur die Betriebe mit einer oder mehreren Mieterhöhungen im gleichen Zeitraum betrachtet: So ist für diese Gruppe ein Anstieg von 16,86 DM auf 21,03 DM festzustellen, was einer Erhöhung von 24,7 v. H. entspricht.

Die prozentualen Steigerungen dieser Gruppe weichen in den Untersuchungsgebieten zum Teil deutlich von diesem Wert ab. In Kreuzberg 61 liegt sie mit 46,7 v. H. signifikant überdurchschnittlich. Unterdurchschnittlich waren dagegen die Steigerungen in Neukölln mit 5,1 v. H., wobei jedoch das Ausgangsniveau der Mieten in diesem Gebiet mit 30,00 DM bereits hoch war. Ebenso deutlich unterdurchschnittlich lag die Steigerung in Tempelhof mit 5,9 v. H.

Im Zusammenhang mit der Gesetzesinitiative zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum gebühren dem oberen Sechstel bzw. dem oberen Zehntel der Mieten besondere Beachtung, da es im wesentlichen darum geht, Spitzenmieten zu kappen. Ein Sechstel aller Betriebe hatte Mieten von 51,43 DM pro qm und mehr, ein

Zehntel der Betriebe 85,90 DM pro qm und mehr zu bezahlen.

Eine differenzierte Auswertung der Mietenentwicklung innerhalb des 2-Jahres-Zeitraumes zeigt, daß Betriebe mit langfristigen Verträgen lediglich Mietsteigerungen von 18,6 v. H. aufweisen, bei Neuverhandlungen im Jahr 1990 wurden im Durchschnitt 45 v. H. höhere Mieten ausgehandelt, bei Neuvermietung im Jahr 1991 sogar 98 v. H.

Bei den langfristigen Verträgen stiegen die Mieten von 16,86 DM auf 20,00 DM, bei Neuverhandlungen im Jahr 1990 von 16,50 DM auf 24,00 DM und bei Neuverhandlungen im Jahr 1991 von 11,25 DM auf 22,23 DM. Die hohe Steigerung bei Neuverhandlungen im Jahre 1991 wurde demnach im wesentlichen dadurch verursacht, daß sie verstärkt Mieter mit relativ niedrigen Ausgangsmieten betraf. In dieser Gruppe hatten Ende 1991 ein Sechstel aller Betriebe Mieten über 65,00 DM und ein Zwölftel der Betriebe über 104,03 DM.

Ein besonders hohes aktuelles Mietniveau weisen die Betriebe auf, die nach dem 1. Januar 1990 am jetzigen Standort eröffneten: für alle Bezirke ergibt sich ein Preis von 25,90 DM pro qm. Insbesondere sind in den Bezirken, in denen das Ausgangsniveau aller Mieten am 1. Januar 1990 niedrig war, relativ hohe Preise bei der Neuvermietung festzustellen: In Kreuzberg 36 (Ausgangsniveau 10,25 DM) waren 13,78 DM, in Kreuzberg 61 (Ausgangsniveau 11,34 DM) 17,36 DM, in Moabit (Ausgangsniveau 15,62 DM) waren 31,33 DM bei Neuvermietung zu zahlen. In Neukölln signalisieren die Neuabschlüsse einen starken Nachfrageüberhang; dort werden bei Neuvermietung in der Karl-Marx-Straße mittlerweile mit 52,00 DM für frei werdende Gewerbeflächen im Durchschnitt höhere Mieten gezahlt als in der Nebenzentrum 1a – Lage Steglitz mit 43,02 DM. Bei den neueröffneten Betrieben hatten Ende 1991 ein Sechstel Mieten über 56,32 DM und ein Zwölftel über 86,67 DM.

Bei der Differenzierung der Bestandsmieten (ohne Neueröffnungen) nach Branchen hatten die Einzelhandelsbetriebe mit 23,1 v. H. in etwa einen Anstieg in Höhe des Durchschnitts von 24,7 v. H. Handwerksbetriebe lagen mit 41,6 v. H. und Gastronomiebetriebe mit 31,2 v. H. über dem Durchschnitt, die konsumnahen Dienstleistungsbetriebe mit 12,8 v. H. darunter.

Differenziert nach Lagen beträgt die durchschnittliche Mietsteigerung im Nebenzentrum 1a – Lage Steglitz 24,4 v. H., in den Nebenzentren 1b – Lagen (Moabit, Neukölln, Tempelhof) 23,3 v. H. In den Gebieten mit Aufwertungstendenz (Spandau, Kreuzberg 36) betrug die Steigerungsrate 47,7 v. H. Überdurchschnittlich hoch war auch die Steigerungsrate in Wohngebieten (Kreuzberg 61), die gerade für die Nahversorgung der Bevölkerung von hoher Bedeutung ist, mit 46,8 v. H.

bb) Entwicklung der Gewerbemieten im Ostteil der Stadt

Die Betriebe im Ostteil der Stadt sind von einem gravierenden Strukturwandel betroffen, der sich an der hohen Fluktuationsrate ablesen läßt: 44 v. H. der befragten Betriebe hatten erst nach dem 1. Januar 1990 eröffnet (demgegenüber sind es im Westteil lediglich 21 v. H.).

Ein Vergleich der Mieten von 1990 mit denen von 1991 ist problematisch, da die im Jahr 1990 gezahlten Mietpreise überwiegend in Mietverträgen vereinbart worden sind, die noch zu DDR-Zeiten abgeschlossen wurden. Es sind jedoch Aussagen über das derzeitige Mietniveau sowie ein Vergleich der Mieten in Ost und West möglich.

Bei der Auswertung aller Betriebe – d. h. Betriebe mit und ohne Mieterhöhungen – im Ostteil Berlins, die Angaben zur Miete machten, ist ein Anstieg des mittleren Mietpreises (Median) pro qm von 2,50 DM auf 9,10 DM zwischen dem 1. Januar 1990 und dem 31. Dezember 1991 festzustellen. Im Untersuchungsgebiet Mitte stiegen die Mieten von 5,37 DM auf 10,98 DM, in Köpenick von 2,16 DM auf 12,00 DM, im Bezirk Prenzlauer Berg von 1,86 DM auf 5,11 DM.

Das insgesamt betrachtet niedrige momentane Niveau ist bedingt durch die Betriebe, die bisher keine Mieterhöhungen hatten.

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Untersuchung der Betriebe mit einer oder mehreren Mieterhöhungen: So ist für diese Gruppe ein Anstieg von 2,16 DM auf 15,48 DM festzustellen. In Mitte stiegen die Mieten von 5,03 DM auf 20,34 DM – das entspricht in etwa dem Niveau von Tempelhof –, in Köpenick von 2,09 DM auf 16,50 DM – somit schon über dem Niveau von Kreuzberg 61 –, im Bezirk Prenzlauer Berg von 1,87 DM auf 13,39 DM – damit über dem Niveau von Kreuzberg 36. Ein Sechstel der Betriebe hatte Mieten von 21,90 DM pro qm und mehr, ein Zwölftel der Betriebe 30,90 DM pro qm und mehr zu bezahlen.

Bei den Handwerksbetrieben mit Mieterhöhungen stieg der Preis von 1,58 DM auf 12,00 DM und liegt damit bereits über dem Niveau in den westlichen Stadtteilen (11,33 DM). Für die Einzelhandelsbetriebe ist ein Anstieg von 2,16 DM auf 18,74 DM zu verzeichnen, womit drei Viertel des Niveaus in den westlichen Stadtteilen (25,00 DM) erreicht sind.

Das Mietniveau der Betriebe, die nach dem 1. Januar 1990 am jetzigen Standort eröffneten, sieht folgendermaßen aus: Für alle Bezirke ergibt sich ein Preis von 19,64 DM pro qm. In Mitte mußten die neueröffneten Betriebe 28,05 DM, in Köpenick 15,22 DM, im Bezirk

Prenzlauer Berg 15,83 DM Miete bezahlen. Damit liegt das Niveau bei den Neueröffnungen in den östlichen Bezirken noch deutlich unter dem der westlichen. Ein Sechstel der neueröffneten Betriebe in den östlichen Bezirken weisen Mieten über 35,00 DM und ein Zwölftel der Betriebe über 45,00 DM auf.

cc) Entwicklung der Gewerbemieten im Land Brandenburg

Das Münchener Institut für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung hat im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie des Landes Brandenburg eine Untersuchung über die Entwicklung der Gewerberaummieten in Brandenburg durchgeführt, deren Ergebnisse im Mai 1993 vorgelegt wurden.

Der untersuchte Einzugsbereich umfaßt Städte und Gemeinden der folgenden sechs Regionstypen: Oberzentrum (Potsdam), Mittelzentrum mit Funktion eines Oberzentrums (Cottbus), voll ausgebildete Mittelzentren (Brandenburg, Frankfurt [Oder]), unvollendete Mittelzentren – mit Grundzentrumsfunktion – (z. B. Eisenhüttenstadt, Wittenberge, Neuruppin), Mittel- und Grundzentren im Berliner Umland (z. B. Oranienburg, Nauen, Ludwigsfelde) und Grundzentren sowie ländliche Zentren (z. B. Bad Freienwalde, Angermünde, Luckau, Seelow).

Die Auswahl der 1 553 befragten Mieter erfolgte nach dem Zufallsprinzip, wobei der Schwerpunkt auf die Branchengruppen „Handwerk/Kleinbetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes", „Handel" und „Freiberufler, Ärzte, private und beratende Dienstleistungen" gelegt wurde.

Im April 1993 betrug der Mietpreis (Kaltmiete) in Brandenburg bezogen auf alle Regionen, Branchengruppen und Nutzungsarten im Durchschnitt 12,11 DM/qm. Der Mietpreis für Lager- und Produktionsflächen bezogen auf alle Regionen und Branchengruppen lag dabei im Mittel bei 10,69 DM/qm, während für Büroflächen schon 12,22 DM/qm zu zahlen waren. Für Verkaufs- und Ausstellungsflächen ergab sich sogar ein Mietpreis von 14,96 DM/qm.

Bezogen auf alle Regionen und Nutzungsarten betrug der durchschnittliche Mietpreis für Betriebe der Branchengruppe Handel im April 1993 14,03 DM/qm, für Freie Berufe, Ärzte, private und beratende Dienstleistungen 12,71 DM/qm und im Handwerk sowie bei Kleinbetrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes 10,04 DM/qm.

Diesen landesweiten Durchschnittswerten liegt eine starke regionale Streuung der Mietpreise zugrunde. So waren die Gewerbemieten im Oberzentrum Potsdam mit 16,75 DM/qm knapp doppelt so hoch wie in den Grundzentren und ländlichen Zentren (8,72 DM/qm), wobei im Maximum in Potsdam teilweise über 55,00 DM/qm gezahlt wurden. Der Durchschnittsmietpreis in den Mittelzentren lag bei 12,47 DM/qm. Hier wurden im Handel allerdings teilweise Spitzenmieten gezahlt, die über denen von Potsdam liegen.

Von 1990 bis April 1993 entwickelte sich der Mietpreis bezogen auf alle Nutzungsarten, Regionen und Branchengruppen von 7,94 DM/qm auf 12,11 DM/qm, was einer Gesamtsteigerung von 52,5 v. H. beziehungsweise einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 15,1 v. H. pro Jahr entspricht. Dabei verzeichnete die Branchengruppe Handwerk/Kleinbetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes innerhalb dieses Zeitraums mit 64,3 v. H. die stärkste Gesamtsteigerung.

Die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen im Land Brandenburg fallen in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich aus. So war im Oberzentrum Potsdam die Gesamtsteigerung von 1990 bis April 1993 mit 81,1 v. H. fast viermal so hoch wie in den unvollendeten Mittelzentren mit 20,6 v. H. Die hohen Steigerungsraten in Potsdam werden allerdings noch übertroffen von den Mittel- und Grundzentren im Berliner Umland mit einer Gesamtsteigerung von 105,2 v. H.

Die Untersuchungsergebnisse des Münchener Instituts zeigen, daß Klein- und Mittelbetriebe in Brandenburg durch hohe Gewerberaummieten betroffen sind.. Durch Erhöhungen der Gewerberaummieten besteht die Gefahr, daß insbesondere kleine und mittlere Unternehmen aus Handel, Handwerk und dem Dienstleistungsbereich aus den Innenstädten verdrängt werden. Eine aktuelle Umfrage der Handwerkskammer Potsdam (März 1993) bestätigt diese Tendenz. Sie ergab, daß Mieterhöhungen zu einer Gefährdung der Existenz und zur Aufgabe von Handwerksunternehmen führen.

b) Auswirkungen

Durch die drastischen Erhöhungen der Geschäftsraummieten besteht die Gefahr, daß insbesondere kleine und mittlere Unternehmen aus Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe aus den Innenstädten verdrängt werden. Klein- und Mittelbetriebe sind durch hohe Geschäftsraummieten besonders betroffen, da ein großer Anteil der Betriebe ihre Fläche als Mieter nutzt (zu ca. 80 bis 90 v. H.). Beobachtungen der Handwerkskammer Berlin ergaben z. B., daß immer häufiger Mieterhöhungen zu einer Gefährdung der Existenz und zur Aufgabe mittelständischer Handwerksunternehmen führen. Für viele Handwerksbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte sind preisgünstigere Lagen am Stadtrand oder anderen peripheren Standorten keine Alternativen, denn neben einer festen Stammkundschaft benötigen viele Einzelhandelsgeschäfte eine größere Laufkundschaft,

die nur in städtischen dichten Lagen vorhanden ist. Nach Einschätzung der Handwerkskammer Berlin ist es daher absehbar, daß Handwerksbetriebe aufgeben müssen, wodurch sowohl Arbeits- als auch Ausbildungsplätze gefährdet werden. Preisgünstigere Lagen für Handwerksbetriebe am Stadtrand führen einerseits zu einer nicht gewollten Verkehrserzeugung und zu zusätzlichen Fahrtkosten für die Betriebe.

Insbesondere die Mischung von unterschiedlichen Betrieben (Büro, Einzelhandel, Handwerk, Gewerbe), sozialen und kulturellen Projekten und Wohnnutzung in Innenstadtbereichen schafft im besonderen Maße Urbanität. Diese Urbanität bringt den Bewohnern der Städte eine spezifische städtische Lebensqualität und ist andererseits für die wirtschaftliche Entwicklung als Umfeldqualität und Lagegunst eine wesentliche Voraussetzung. Der Erhalt dieser urbanen Funktionsmischung liegt sowohl für die derzeitigen Bewohner und Nutzer der Städte als auch für die künftigen im besonderen öffentlichen Interesse. Eine lebendige Zentrenstruktur dürfte ebenfalls dazu beitragen, daß die Bevölkerung in die Städte eingebundene Einkaufsbereiche gegenüber isolierten großflächigen Hypermärkten höher bewertet.

Im Zuge der Verdrängungs- und Erosionserscheinungen besteht die Gefahr, daß ganze Stadträume mit verbrauchernahen Waren und Diensten nicht mehr ausreichend oder gar nicht versorgt werden. Der Aufbau einer differenzierten wohnungsnahen Versorgungsstruktur im Land Brandenburg und im Ostteil des Landes Berlin wird – trotz des enormen Nachholbedarfs an Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben – durch das schon vorhandene Mietniveau erheblich gehindert. Die in westdeutschen Großstädten gegenwärtig noch gewährleistete Versorgung der Bevölkerung wird sich somit hier nur schwer entwickeln.

Es besteht die Gefahr, daß im Verdrängungswettbewerb insbesondere kleinere und mittlere selbständige Unternehmen den Kostendruck nicht in dem Maße auffangen können, wie dies bei größeren (Filial-)Unternehmen der Fall ist, so daß der ohnehin problematische Konzentrationsprozeß zusätzlich forciert wird.

Die Gefahren für Existenzgründer sind besonders gravierend. Sie haben eine nicht unerhebliche Bedeutung für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und sind in der Startphase im besonderen Maße auf preisgünstigere Geschäftsraumflächen, nach Möglichkeit in zentralen Lagen, angewiesen. Höhere Geschäftsraummieten erhöhen das unternehmerische Risiko und schaffen Finanzierungsprobleme. Dies wirkt sich dämpfend auf die Zahl von Existenzgründungen aus und damit nachteilig auf innovative Ansätze in der Wirtschaft.

c) Ursachen

Ursache des zu beobachtenden Anstiegs der Mieten in den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Aufwertung dieses Wirtschaftsraumes nach der Öffnung der Mauer, die gewachsene Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Berlin für das Umland und die günstige Lage der Stadt für den wirtschaftlichen Austausch mit den osteuropäischen Ländern. Die Nachfrage nach Geschäftsraum wird darüber hinaus durch die mit der Ausfüllung der Hauptstadtfunktion verbundenen neuen Aufgaben Berlins erhöht. Dieser erhöhten Nachfrage nach Geschäftsräumen steht kein ausreichendes Angebot gegenüber.

Im Ostteil Berlins und in den Städten des Landes Brandenburg besteht starker Nachholbedarf an Handels- und Dienstleistungsfunktionen; ein funktionsfähiger Markt für Grundstücke und Geschäftsräume existiert noch nicht. Unklare Rechtsverhältnisse und schlechte Bausubstanz verschärfen die Situation im übrigen.

Zum Teil übertriebene Preisvorstellungen von Anbietern von Geschäftsräumen und unrealistische Prognosen im Hinblick auf die weitere Entwicklung wirken zusätzlich preistreibend. Nach einem Eigentümerwechsel wird häufig der Versuch unternommen, überhöhte Kaufpreise durch überhöhte Mieten nachträglich zu decken.

II. Erforderliche Maßnahmen

1. *Schaffung zusätzlichen Geschäftsraums und preisdämpfende Maßnahmen*

Vorrangiges Ziel der Politik muß es sein, private Investitionen zur Erhöhung des Angebots an Geschäftsraumflächen zu unterstützen. Die Länder fördern deshalb die Schaffung neuer Geschäftsraumflächen durch vielfältige Maßnahmen.

Die Schaffung von zusätzlichem Geschäftsraum, z. B. durch staatliche Förderung von Gewerbehöfen, kann wegen der Planungs- und Bauzeiten kurzfristig keine ausreichende Verbesserung des Angebots bewirken. Jeder Neubau von Geschäftsräumen setzt das Vorhandensein geeigneter und rasch verfügbarer Grundstücke voraus. Diese sind nur selten verfügbar. Eine Erweiterung dieser Potentiale ist kurzfristig auch bei der Überarbeitung der Flächennutzungspläne nicht möglich.

Die Errichtung zusätzlicher Gewerbebauten könnte dann auch erst mittel- und längerfristig Auswirkungen auf das Mietniveau haben. Die Geschäftsraumflächen, insbesondere für Ladengeschäfte, sind gerade in den Zentren nicht beliebig vermehrbar.

Preisdämpfende Maßnahmen wie die Vermietung von bundes-, landes- oder gemeindeeigenen Geschäftsräumen am unteren Rand der ortsüblichen Miete können das starke Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in der Regel nicht beseitigen.

Trotz gebündelten Einsatzes dieser Maßnahmen wird das Angebot an Geschäftsraumflächen nicht sofort der Situation angepaßt werden können. Eine befristete gesetzliche Regelung ist für eine Übergangszeit daher erforderlich.

2. Kernpunkte des Gesetzentwurfes

Das Gesetz schützt die Mieter von Geschäftsräumen in den Ländern Berlin und Brandenburg. Der räumliche Geltungsbereich des Gesetzes ist begründet in der dargestellten Entwicklung der Geschäftsraummieten im Land Berlin und seinem Umland. Die Einbeziehung des Landes Brandenburg in den Regelungsbereich des Gesetzes ist aufgrund der wirtschaftlichen Verflechtung des Landes Berlin mit seinem Umland geboten.

Das Gesetz hat folgende fünf Kernpunkte:

a) Ein Mietverhältnis über Geschäftsraum kann vom Vermieter nur gekündigt werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn

   - ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist, oder
   - dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann.

   Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

   Gleichzeitig berücksichtigt die Regelung das von Verfassungs wegen zu beachtende berechtigte Interesse des Vermieters, beim Vorliegen anerkennenswerter Gründe über den Eigentumsgegenstand verfügen zu können. Ein Interesse des Vermieters, die Geschäftsräume anderweitig zu einem höheren Mietzins zu vermieten, bleibt dabei unberücksichtigt.

b) Der Vermieter kann eine angemessene Mieterhöhung und die Umlegung der Betriebskosten, erhöhte Kapitalkosten sowie einen Modernisierungszuschlag von 11 v. H. verlangen. Eine Mieterhöhung ist angemessen, wenn

   - der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist,
   - die geforderte Miete die ortsüblichen Entgelte, die für Geschäftsräume gleicher Art und Lage verlangt werden, nicht übersteigt. Dabei kann auf einen noch zu erstellenden Mietspiegel Bezug genommen werden,
   - der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 30 v. H. erhöht hat.

c) Bei Neuvermietungen darf der vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins nicht um mehr als 30 v. H. übersteigen (Kappungsgrenze).

d) Bei Erstvermietungen, d. h. einer erstmaligen Vermietung der betreffenden Räumlichkeiten als Geschäftsraum nach Neubau oder umfassender Umgestaltung oder Instandsetzung, kann die Miethöhe frei vereinbart werden.

   Damit werden nachteilige Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft im Hinblick auf die Schaffung zusätzlichen Geschäftsraumes verhindert.

e) Um den unterschiedlichen Verhältnissen auf dem Markt für Geschäftsraum mit bundesgesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden, werden die vorgeschlagenen Regelungen nur in solchen Gemeinden oder in Teilen von Gemeinden gelten, in denen das Angebot an Geschäftsraum zu angemessenen Bedingungen fehlt und hierdurch das Gemeinwohl gefährdet ist. Diese Gebiete können durch Rechtsverordnung der Landesregierungen der Länder Berlin und Brandenburg für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestimmt werden. Damit liegt die Entscheidung und Begründung für die Notwendigkeit des Eingriffs in die Rechte der Vermieter bei der jeweiligen Landesregierung.

Die Regelungen gelten, begleitet durch Überleitungsvorschriften, auch für bestehende Verträge, unabhängig davon, ob sie befristet oder unbefristet abgeschlossen worden sind.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistet das Eigentum. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Absatz 2 bestimmt, daß Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Dem Gesetzgeber obliegt es, den unterschiedlichen Gewährleistungsinhalt der Eigentumsgarantie für die jeweiligen Eigentumsformen herauszuarbeiten. Dabei stehen ihm im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 2 GG um so größere Eingriffsbefugnisse zu, je mehr das Eigentum in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht (BVerfGE 42, 263 [294]; 52, 1 [32]). Das Bundesverfassungsgericht hat insbesondere die besondere soziale Gebundenheit des Bodeneigentums hervorgehoben. Der „unvermehrbare und unentbehrliche" Boden dürfe nicht „dem Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des einzelnen überlassen (bleiben); ... die Interessen der Allgemeinheit (sind) in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern" (BVerfGE 21, 73 [82f.]). Die Sozialpflichtigkeit zieht deshalb der umfassenden Gebrauchs- und Verfügungsbefugnis des Eigentümers im Interesse des Gemeinwohls allgemein geltende Grenzen (vgl. zuletzt BVerfGE 71, 246f.). Die am Gemeinwohl ausgerichtete Nutzung des Privateigentums umfaßt u. a. das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind (BVerfGE 38, 348 [370]).

Zu berücksichtigen ist jedoch, daß das so definierte, also auch die Interessen anderer Mitbürger berücksichtigende, Wohl der Allgemeinheit gleichzeitig auch die Grenze für die Beschränkung des Eigentümers darstellt. Es müssen stets solche gewichtigen Gründe des Allgemeinwohls für die Inhaltsbestimmung des Eigentums vorliegen, daß eine grundlose Beeinträchtigung der Interessen der Beteiligten vermieden wird (vgl. BVerfGE 25, 118; 50, 340; 52, 29; 79, 198).

Die wichtigsten Grenzen für den den Inhalt des Eigentums bestimmenden Gesetzgeber liegen deshalb in dem Gleichheitssatz, dem Verhältnismäßigkeitsprinzip und dem Vertrauensschutz.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung muß wiederum die Erforderlichkeit einer gesetzlichen Regelung dargelegt werden und die Geeignetheit der Maßnahme im Rahmen der gesetzgeberischen Zielsetzung überprüft werden. Die übermäßige Belastung einzelner oder einzelner Personengruppen muß dabei vermieden werden (vgl. von Münch-Bryde, Kommentar zum Grundgesetz, 3. Auflage, Bd. I, 1985, S. 655).

Es liegt zunächst nahe, die verfassungsrechtliche Zulässigkeit von Schutzvorschriften für Geschäftsraummieter mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Bereich des Wohnraummietrechts zu vergleichen. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner grundlegenden Entscheidung vom 23. April 1974 (BVerfGE 37, 132 ff.) die Regelungen des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes für verfassungsgemäß erachtet. Das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz sah ein Verbot der Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung und einen Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Das Bundesverfassungsgericht hat darauf hingewiesen, daß das Privateigentum sich in seinem rechtlichen Gehalt durch die Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand auszeichne. Sein Gebrauch solle aber zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten müßten deshalb in einem gerechten Ausgleich erfolgen und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Gruppen stehe mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozial gebundenen Privateigentums nicht im Einklang. Aufgrund der überragenden Bedeutung der Wohnung im sozialen Rechtsstaat hat das Bundesverfassungsgericht eine Beschränkung des freien Kündigungs- und Beendigungsrechts des Vermieters aufgrund der Sozialbindung für gerechtfertigt erachtet. Es hat dabei darauf hingewiesen, daß auch das Sozialstaatsprinzip der Verfassung eine Berücksichtigung der Interessen des Wohnraummieters gebiete, da große Teile der Bevölkerung auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen seien und durch eine Kündigung der engere persönliche Lebenskreis des Mieters betroffen sei.

Wenn man die vorstehenden Grundsätze des Bundesverfassungsgerichts zum Wohnraummietrecht auf das Geschäftsraummietrecht überträgt, ergeben sich bereits Möglichkeiten des Gesetzgebers, durch Mieterschutzvorschriften Inhalt und Schranken des Grundeigentums des Vermieters zu bestimmen. Dabei muß jedoch berücksichtigt werden, daß das Bundesverfassungsgericht hier insbesondere auf die soziale Funktion des Eigentums abgestellt hat. Allein unter diesem Gesichtspunkt könnte der Schutz des Geschäftsraummieters nicht so weit gehen wie der Schutz des Wohnraummieters. Denn dem Geschäftsraummieter droht im Regelfall bei der Verteuerung oder dem Verlust der Mieträume kein Eingriff in den persönlichen Lebensbereich. Er erleidet vielmehr eine im Rahmen der Marktwirtschaft hinzunehmende und mit den Mitteln unseres Wirtschaftssystems auszugleichende Minderung des Gewinns.

Dort, wo über diese Folgen hinaus der Verlust der augenblicklichen Existenzgrundlage droht und wo darüber hinaus sogar die Gefahr besteht, daß eine neue berufliche Existenz nicht mehr aufgebaut werden kann, muß – ähnlich wie bei Kündigungsbeschränkungen im Arbeitsrecht – die soziale Funktion des Eigentums auch in bezug auf Geschäftsräume Bedeutung erlangen, ohne daß allerdings das wirtschaftliche Interesse des Vermieters an einer hohen Rentabilität des Mietobjektes völlig zurückgedrängt werden darf.

Die nur auf den Vergleich mit der Schutzbedürftigkeit des Wohnraummieters abstellende Betrachtungsweise greift jedoch zu kurz. Es ist zu berücksichtigen, daß Artikel 14 GG auch eine institutionelle Garantie des Eigentums enthält. Zum Eigentum im Sinne des Artikels 14 GG gehört auch das „Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb". Zur Erhaltung dieses Eigentums kann der Gesetzgeber daher bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums des Vermieters um so mehr in dessen Rechte eingreifen, je mehr diese Einwirkung der Sicherung und Wahrung des durch Artikel 14 GG geschützten „Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb" dient. Wenn in Ballungszentren der Markt für Geschäftsräume nachhaltig gestört ist und wenn Vermieter die daraus resultierende Marktstellung mißbrauchen und dadurch in größerem Umfang Geschäftsbetriebe vernichten, ist der Gesetzgeber berufen, durch Normen den Fortbestand des gefährdeten Eigentums zu gewährleisten. Als Beispiel ist in diesem Zusammenhang die dem Bund durch Artikel 74 Nr. 16 GG eingeräumte konkurrierende Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet der Verhütung des Mißbrauchs wirtschaftlicher Machtstellung zu nennen. Hier wird dem Gesetzgeber durch das Grundgesetz ausdrücklich das Recht eingeräumt, zum Schutz der wirtschaftlich schwächeren Eigentümer in das Eigentum übermächtiger Unternehmen einzugreifen. Der hier zu entscheidende Interessenkonflikt zwischen Geschäftsraummietern und Grundstückseigentümern liegt – soweit er der Verhütung von existenzvernichtenden Mißbräuchen der Vermieter dient – durchaus in der Nähe einer solchen Regelung.

Dabei sind jedoch auch Grenzen zu beachten. So ist beim Enteignungsrecht anerkannt, daß die Enteignung kein Instrument des Staates sein kann, Konflikte zwischen Privaten und ihren Interessen zu schlichten. Das „Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb" kann also nicht zur Rechtfertigung von Eingriffen in die Eigentumsrechte der Vermieter herangezogen werden, wenn es (nur) um eine Art Gewinnverteilung zwischen Gewerbetreibenden und Vermietern geht. Bei widerstreitenden Privatinteressen darf der Gesetzgeber deshalb das Eigentumsrecht einer Seite nicht allein deshalb beschränken, weil er die Interessen der anderen Seite als gewichtiger oder schutzwürdiger erachtet. Der Gesetzgeber darf daher unter dem Gesichtspunkt der institutionellen Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG nur dann in das Eigentumsrecht eines anderen Privaten eingreifen, wenn dies zum Schutz der Eigentumsform „Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb" erforderlich ist.

Diese Voraussetzungen sind dann gegeben, wenn das Fehlen eines funktionierenden Marktes für Geschäftsräume dazu führt, daß beispielsweise kleinere Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, soziale und kulturelle Projekte aus den Ballungszentren fast völlig verdrängt werden.

Um die verfassungsrechtlichen Grenzen für einen Eingriff in das Eigentum der Vermieter, bei dem nicht allein auf den Schutz der Interessen des Geschäftsraummieters abzustellen ist, festzulegen, ist zu beachten, daß nach Artikel 14 Abs. 2 GG der Gebrauch des Eigentums zugleich auch dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Nach Artikel 14 Abs. 3 GG ist sogar die völlige Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Aus diesem Grund ist bei Regelungen zum Schutz der Geschäftsraummieter auch zu berücksichtigen, daß gewichtige Gründe des Allgemeinwohls derartige Regelungen erfordern. Dadurch wird die Eingriffsbefugnis des Gesetzgebers erweitert. Bereits oben wurde dargestellt, daß gewichtige Gründe des Allgemeinwohls einen gesetzlichen Schutz der Geschäftsraummieter erfordern. Die Mißstände auf dem Markt für Geschäftsräume führen zu einem Verdrängungswettbewerb, dem kleine und mittlere Gewerbetreibende nicht standhalten können. Dies führt dazu, daß ganze Stadträume mit verbrauchernahen Waren und Dienstleistungen nicht mehr ausreichend oder gar nicht versorgt werden. Dies bringt für die Stadtbewohner einen erheblichen Verlust an spezifischer städtischer Lebensqualität. Die oben näher dargelegte, dem Allgemeinwohl zuwiderlaufende Entwicklung ist daher ebenfalls bei der Beurteilung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit von Eingriffen in die Vermieterrechte zu berücksichtigen.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen

Es wird erwartet, daß die vorgeschlagene Regelung zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum insgesamt beruhigend auf die Mietenentwicklung in den vom Landesgesetzgeber festgelegten Problemgebieten wirken wird. Damit wird insbesondere den kleinen und mittleren Gewerbetreibenden Gelegenheit gegeben, sich allmählich an die veränderte Marktsituation anzupassen.

Die Bindung an die Ortsüblichkeit läßt andererseits zu, daß Geschäftsraum, der durch die Veränderung des Umfeldes oder planerische Entwicklungen wertvoller wird, im Preis angemessen steigen kann.

In die unternehmerische Dispositionsfreiheit des Eigentümers wird nicht unangemessen eingegriffen: Die Kündigungsrechte des Eigentümers sind weiter als die im Wohnungsmietrecht zulässigen Gründe. Mit der Möglichkeit, befristete Mietverträge bei bestimmten Verwendungsabsichten abzuschließen, kann der Eigentümer flexibel planen.

Grundsätzlich schafft die Regelung für den Geschäftsraummieter Sicherheit für den unbefristeten Verbleib in den Geschäftsräumen. Liegen auf seiten des Vermieters berechtigte Interessen nicht vor, so hängt die Beendigung des Mietverhältnisses ausschließlich vom Willen des Geschäftsraummieters ab. Existenzgründer, die häufig nach einiger Zeit feststellen, daß sie den falschen Standort gewählt haben, bleiben nicht gegen ihren Willen an den Mietvertrag gebunden.

Da die Miete bei neuen und umgestalteten Geschäftsräumen frei vereinbart werden kann, ist nicht damit zu rechnen, daß die Investitionstätigkeit beeinträchtigt wird. Eine mögliche geringfügige Umlenkung der Investitionstätigkeit auf Nebenzentren, die außerhalb des vom Landesgesetzgeber festgelegten Geltungsgebietes liegen, wird die Innenstädte entlasten und ist deshalb positiv zu bewerten.

V. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG i. V. m. Artikel 72 GG.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Der Anwendungsbereich des Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum wird dadurch bestimmt, daß die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung die betreffenden Gebiete festlegt. Voraussetzung für den Erlaß der Rechtsverordnung sind rechtstatsächliche Feststellungen, die zu dem Ergebnis führen, daß in den betreffenden Gebieten das Angebot an Geschäftsraum zu angemessenen Bedingungen fehlt und dadurch das Gemeinwohl gefährdet ist.

Unausgewogen ist der Markt für Geschäftsräume, wenn zum Beispiel folgende Anzeichen festgestellt werden können: Geschäftsräume werden überwiegend zu einem Mietzins angeboten, der 30 v. H. über den durchschnittlichen Mietzinsen für vergleichbare Geschäftsräume liegt; die durchschnittliche Erhöhung des Mietzinses für Geschäftsraum im betreffenden Gebiet liegt deutlich über 10 v. H. im Jahr; der Anteil des Mietzinses an den Betriebskosten steigt im Verhältnis zu dem Absatz überproportional an.

Die Mißstände auf dem Markt für Gewerberäume müssen zu einer Gefährdung des Gemeinwohls führen. Dies ist dann gegeben, wenn bedingt durch einen überproportional steigenden Mietzins insbesondere Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe und soziale Projekte aus den Innenstadtbereichen verdrängt werden und dadurch die Gefahr besteht, daß sich die gewachsene Struktur des Gebietes zum Nachteil der derzeitigen Bewohner und Nutzer verändert. Die Mischung von Einzelhandel-, Handwerk-, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung bringt dem Bewohner der Stadt eine spezifische Lebensqualität, deren Erhalt im besonderen öffentlichen Interesse liegt. Durch Strukturveränderungen besteht die Gefahr, daß Stadträume mit verbrauchernahen Waren und Diensten nicht mehr ausreichend versorgt werden.

Das Gemeinwohl ist auch dann gefährdet, wenn sich nur noch große Unternehmen oder Filialbetriebe in

den Ballungsgebieten halten können, während kleine und mittlere Betriebe den Kostendruck nicht auffangen können und abwandern oder aufgeben müssen. Insbesondere kleine und mittlere selbständige Unternehmen sind auf Mieträume für ihren Gewerbebetrieb angewiesen. Eine gesunde Wirtschaftsstruktur erfordert deshalb besonders den Schutz dieser Betriebe.

Die mit diesem Gesetz vorgesehenen Einschränkungen der Eigentumsrechte der Vermieter können aus verfassungsrechtlichen und ordnungspolitischen Gründen nur als äußerstes Mittel und auch dann nur vorübergehend und nur, solange es das Fehlen eines funktionierenden Marktes erfordert, eingeführt werden. Deshalb soll die Rechtsverordnung nur für eine Übergangszeit gelten, da zu erwarten ist, daß der Markt mit der Schaffung neuer Geschäftsräume auf die besondere Nachfrage reagiert. Dabei wurde im Hinblick auf notwendige Planungs- und Bauzeiten ein Zeitraum von bis zu fünf Jahren mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit festgelegt. Die Landesregierung, die von der Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch machen will, muß diese Notwendigkeit begründen, indem sie die aktuelle Situation in den betroffenen Gebieten darlegt.

Zu § 2

Die Vorschrift umschreibt den Begriff des Geschäftsraumes.

Die Schutzvorschriften für Mieter von Geschäftsräumen sollen im zeitlichen und örtlichen Geltungsbereich beruhigend auf den gesamten Markt für Geschäftsräume wirken. Deshalb wurde darauf verzichtet, den Umfang des Schutzes auf bestimmte Nutzungen, wie z. B. auf mittelständische Handwerks- und Handelsbetriebe, zu beschränken. Durch eine solche Privilegierung einzelner Gruppen würden Marktverzerrungen entstehen, die letztlich dazu führen könnten, daß diese Betriebe bei der Anmietung von Geschäftsräumen diskriminiert würden. Gleiche rechtliche Regelungen für alle Mieter von Geschäftsräumen sichern gleiche Chancen für den Markteintritt.

Ein Raum ist dann ein Geschäftsraum im Sinne dieses Gesetzes, wenn er die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

1. eine entsprechende bauliche Anlage und Ausstattung vorweist (Eignung),
2. auf Dauer dazu bestimmt ist, gewerblichen, beruflichen, sozialen oder kulturellen Zwecken zu dienen (Widmung) und
3. solchen Zwecken auch dient (Nutzung).

Absatz 2 stellt klar, daß in den Fällen, in denen der überwiegende Teil der vermieteten Fläche etwa wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs den in Absatz 1 genannten Zwecken dient, die vermietete Fläche insgesamt als Geschäftsraum gilt.

Damit soll eine praktikable Handhabung von sogenannten Mischmietverhältnissen sichergestellt werden.

Zu § 3

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen dem § 564 b BGB. Durch diese Regelung wird der vertragstreue Mieter vor willkürlichen Kündigungen geschützt.

Das Erfordernis der Schriftform für die Kündigung dient dem Schutz der betroffenen Parteien, indem sie Rechtssicherheit schafft.

§ 3 Abs. 2 enthält eine beispielhafte Aufzählung der Umstände, die als berechtigte Interessen des Vermieters anzuerkennen sind.

Nach Nummer 1 der Vorschrift liegt ein Kündigungsgrund dann vor, wenn der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach den §§ 553 bis 554 a BGB berechtigt ist.

Nach Nummer 2 der Vorschrift kann der Vermieter bei einer nicht unerheblichen schuldhaften Verletzung der Vertragspflichten durch den Mieter kündigen. Dies wird nicht nur der Fall sein, wenn Gründe vorliegen, die den Vermieter nach den §§ 553 bis 554 a BGB zur fristlosen Kündigung berechtigen, sondern auch bei schuldhaften Vertragsverletzungen geringeren Gewichts. Nach Absatz 2 Nr. 3 wird als berechtigtes Interesse Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen anerkannt.

Ein berechtigtes Interesse liegt nach Absatz 2 Nr. 4 vor, wenn der Vermieter in anderer Weise an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Wie im Wohnungsmietrecht reicht es dabei grundsätzlich nicht aus, daß bei dem Verkauf eines entmieteten Geschäftshauses ein höherer Verkaufserlös erzielt werden kann. Es soll verhindert werden, daß ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex insgesamt nicht wirtschaftlich genutzt werden kann, weil ein im Vergleich zur gesamten Fläche geringfügiger Teil vermietet ist.

Um grundlegende Umbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht durch bestehende Mietverhältnisse zu verhindern, ist das Vorhaben des Vermieters, welches er belegen muß (in Absatz 2 Nr. 5), als berechtigtes Interesse, den Mietvertrag zu beenden, anerkannt.

Die Nummer 6 des § 3 Abs. 2 enthält eine Generalklausel, da Kündigungsgründe denkbar sind, die in der Aufzählung nicht enthalten sind; es sind jedoch nur solche Interessen in Betracht zu ziehen, die ein den in den Nummern 1 bis 5 aufgeführten Gründen ähnliches Gewicht haben.

Nach der in Absatz 3 getroffenen Regelung können zum Schutz des Mieters als berechtigtes Interesse des Vermieters grundsätzliche nur die in seinem Kündigungsschreiben angeführten Gründe berücksichtigt werden. Nachgeschoben werden dürfen jedoch ausnahmsweise Gründe, die erst nach Abgabe der Kündigungserklärung entstanden sind, da sie bei der Kündigung noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Die in Absatz 3 Satz 2 getroffene Regelung erweitert den Schutz des Mieters im Vergleich zu § 564 b Abs. 3 BGB. Der Mieter soll insbesondere davor geschützt

werden, daß er im Vertrauen auf einen unbefristeten Mietvertrag in die Geschäftsräume investiert und sich diese Investitionen nach möglicherweise nur kurzer Zeit als sinnlos erweisen. Der Vermieter wird durch diese Einschränkung seines Kündigungsrechts nicht übermäßig belastet, da er für den Fall, daß der Kündigungsgrund bereits bei Vertragsschluß zumindest erkennbar war, einen befristeten Mietvertrag abschließen kann.

Zu § 4

Die Vorschrift ist der in § 564c BGB für das Wohnraummietrecht getroffenen Regelung nachgebildet.

Zeitmietverträge dürfen nicht zur Umgehung der Schutzvorschriften dieses Gesetzes abgeschlossen werden. Deshalb kann der Mieter unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Absatz 2 schließt für zwei Fallgestaltungen den in Absatz 1 vorgesehenen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses aus. Dabei ist Voraussetzung, daß der Zeitmietvertrag für nicht länger als fünf Jahre geschlossen wird. Wenn die Verwendungsabsicht des Vermieters erst in weiterer Zukunft als den nächsten fünf Jahren verwirklicht werden soll, wird sie regelmäßig noch sehr wenig konkret sein.

Gegen die Zulassung eines Zeitmietvertrages auf eine längere Zeit spricht, daß der Mieter nicht mehr unter den erleichterten Voraussetzungen des Zeitmietverhältnisses den Geschäftsraum verlieren sollte, weil er in der Umgebung schon stark verwurzelt ist. Das gilt insbesondere für Ladengeschäfte und Handwerker, die sich in diesem Zeitraum eine Stammkundschaft aufgebaut haben.

Der Fall der beabsichtigten Eigennutzung wird in Nummer 2 Buchstabe a umschrieben. Im Unterschied zur Regelung des Eigenbedarfs in § 3 Abs. 2 Nr. 3 ist hier nicht erforderlich, daß der Vermieter die Räume benötigt; ausreichend ist vielmehr, daß er den Willen hat, sie selbst zu nutzen. Dabei ist der Gestaltungsspielraum des Vermieters bewußt sehr viel weiter gezogen als im Wohnraummietrecht, in dem er ausschließend geltend machen kann, daß er die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will, vgl. § 564c Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BGB. Der Vermieter ist frei darin, wie er die Räume nutzen will, soweit die von ihm beabsichtigte Nutzung vernünftig und billigenswert ist; die Absicht, im Falle einer anderweitigen Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht.

Der Vermieter kann neben der Art der Nutzung auch den Kreis der Nutzungsberechtigten bestimmen. Dadurch wird dem aus Artikel 14 GG resultierenden Anspruch, über das Eigentum verfügen zu können, Rechnung getragen.

Die im Wohnraummietrecht mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen nachträglich eingefügte Regelung, das Fortsetzungsverlangen des Mieters auszuschließen, wenn der Vermieter die Räume anderweitig verwenden oder Baumaßnahmen durchführen will, ist in Absatz 2 Nr. 2 Buchstabe b übernommen worden. So wird dem Mißstand begegnet, daß Eigentümer die Räumlichkeiten eher leerstehen lassen als die Last auf sich zu nehmen, am Ende der Mietzeit ihre „berechtigten Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses" darlegen und beweisen zu müssen.

Für die beabsichtigten Baumaßnahmen kommen der vollständige Abriß sowie bauliche Änderungen oder Instandsetzungen in Betracht, die so wesentlich sind, daß die Ausführung durch einen Fortbestand des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde. Um dem in Artikel 14 GG verbürgten Recht, daß der Eigentümer über sein Eigentum grundsätzlich frei verfügen kann, hinreichend Rechnung zu tragen, spielt es keine Rolle, ob die Baumaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist. Erforderlich ist jedoch, daß die beabsichtigten Maßnahmen zulässig sind, insbesondere die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, wie z. B. die Baugenehmigung, vorliegen.

Um Zweifel über die Verwendungsabsicht des Vermieters auszuschließen, ist gemäß Absatz 2 Nr. 3 ferner Voraussetzung, daß der Vermieter dem Mieter bei Abschluß des Mietvertrages diese Absicht schriftlich mitteilt. Aus dem gleichen Grunde wird durch Absatz 2 Nr. 4 eine weitere schriftliche Mitteilung drei Monate vor dem Ablauf des Mietverhältnisses verlangt. Wenn eine der Voraussetzungen des Absatzes 2 nicht gegeben ist, insbesondere die Verwendungsabsicht des Vermieters entfallen ist, kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach Absatz 1 verlangen. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist dem Vermieter dann nur noch unter den schärferen Voraussetzungen des § 3 möglich.

In Absatz 3 wird jedoch eine Sonderregelung für den Fall getroffen, daß sich die beabsichtigte Verwendung der Räume ohne ein Verschulden des Vermieters erst zu einem späteren Zeitpunkt verwirklichen läßt. Beispielsweise kann sich die Erteilung einer Baugenehmigung aus nicht vorhersehbaren Gründen verzögern. Umstände, auf die der Vermieter keinen Einfluß hat, können ihn dazu zwingen, eine beabsichtigte Nutzung zu verschieben. In solchen Fällen erscheint ein Anspruch des Mieters auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses in der Regel nicht angemessen; vielmehr soll der Mieter dann grundsätzlich nur eine Verlängerung auf Zeit verlangen können. Sobald allerdings eine Frist von zehn Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses überschritten wird, lebt das Recht des Mieters nach Absatz 1 wieder auf. Bei so langfristigen Verzögerungen wiegt das Interesse des Mieters, Klarheit über einen weiteren Verbleib in dem Geschäftsraum zu erlangen, schwerer als das Interesse des Vermieters an der erleichterten Beendigung des Vertrages.

Zu § 5

Der Wortlaut entspricht der in § 565a Abs. 1 und 2 BGB getroffenen und für das Wohnraummietrecht bewährten Regelung.

Bei Mietverhältnissen über Geschäftsräume, die auf bestimmte Zeit mit einer Verlängerungsklausel eingegangen sind, tritt die jeweils vertraglich vorgesehene Verlängerung des Mietverhältnisses ein, wenn es nicht gekündigt wird. Der Vermieter muß für die Kündigung ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 3 Abs. 2 haben. Bei der Kündigung ist der Vermieter an die Kündigungsfristen des § 565 BGB gebunden, um auch bei solchen Mietverhältnissen dem Mieter eine hinreichend lange Abwicklungszeit zu geben.

Nach Absatz 2 wird ein Mietverhältnis über Geschäftsraum, das auflösend bedingt ist, nach den Bestimmungen dieses Gesetzes fortgesetzt.

Zu § 6

Die Vorschrift entspricht § 1 MHG.

Mieterhöhungen müssen in angemessenem Rahmen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung möglich sein, ohne daß deshalb das Mietverhältnis in seinem Bestand in Frage gestellt wird. Mieterhöhungen dürfen nicht unter dem Druck einer drohenden Kündigung zustande kommen; die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung muß ausgeschlossen werden. Denn der Mieter wird einer Mieterhöhung unter dem Druck einer drohenden Kündigung wegen der Kosten und der anderen Unzuträglichkeiten, die ein Verlust der Geschäftsräume mit sich bringt, meist selbst dann zustimmen, wenn die Mieterhöhung ungerechtfertigt hoch ist. Dies gilt um so mehr, wenn durch die Kündigung der Geschäftsräume die geschäftliche bzw. wirtschaftliche Existenz des Mieters in Frage gestellt wird.

Um den Interessen des Vermieters an einer wirtschaftlichen Nutzung seines Eigentums Rechnung zu tragen, kann er die nach den Vorschriften der §§ 7 bis 9 zulässigen Mieterhöhungen auch gegen den Willen des Mieters durchsetzen.

An das Verbot der Änderungskündigung schließt sich der Grundsatz an, daß Mieterhöhungen während des Bestehens eines Mietverhältnisses nur nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig sind. Dadurch werden Anpassungen der Mieten an Kostenerhöhungen ermöglicht, ohne daß deswegen der Bestand des Mietverhältnisses in Frage gestellt wird. Entsprechend der Regelung in § 1 Satz 3 MHG sind Mieterhöhungen nicht zulässig, soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist. Eine solche Vereinbarung kann sich auch aus den Umständen ergeben; entsprechend allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts wird aus dem Abschluß eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins regelmäßig auf den Parteiwillen gefolgert, daß Mieterhöhungen ausgeschlossen sein sollen. Ein solcher Parteiwille kann nicht unterstellt werden, wenn nach den Vereinbarungen der Mietzins während der vereinbarten Mietzeit angepaßt werden soll.

Die vorgesehene Regelung bildet keine übermäßige Einschränkung der Interessen des Vermieters, da er den ortsüblichen Mietzins verlangen kann.

Zu § 7

Die Vorschrift orientiert sich am § 2 MHG, der sich für den Bereich der Wohnraummiete bewährt hat. Es werden Mieterhöhungen zugelassen, die im angemessenen Rahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes liegen und den Mieter nicht mehr als bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete belasten.

Das Recht des Vermieters, die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung des Mietzinses zu verlangen, ist an drei Voraussetzungen gebunden.

Die in Absatz 1 Nr. 1 normierte einjährige Wartefrist bis zur nächsten Mieterhöhung dient dem Schutz des Mieters, nicht durch kurz aufeinanderfolgende Mieterhöhungen belastet zu werden, und wird sich mietpreisdämpfend auswirken.

In Nummer 2 wird festgelegt, daß die Grenze für Mieterhöhungen grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete ist.

Die Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete wirkt mietpreisdämpfend. Die Feststellung ortsüblicher Entgelte orientiert sich an der Vergleichsmiete, die sich im Wohnraummietrecht bewährt hat und die notwendige Berücksichtigung der unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse ermöglicht. Die Vergleichsmiete orientiert sich an den jeweiligen Marktverhältnissen und berücksichtigt durch die Auflistung der wertbildenden Faktoren für einen Geschäftsraum dessen Marktwert angemessen. Bei Geschäftsräumen werden zur Bestimmung der Vergleichbarkeit im Unterschied zu den Wohnräumen eine Reihe zusätzlicher Faktoren Beachtung finden müssen, die sich erheblich auf die Miethöhe auswirken. So ist beispielsweise der Wert eines Ladengeschäftes von der Länge der Schaufensterfront, der Zugänglichkeit sowie der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln abhängig.

Nummer 3 soll verhindern, daß die Mietsteigerung in Einzelfällen ein zu starkes Ausmaß annimmt. Daher wird die Mietsteigerung derart begrenzt, daß die Miete in jeweils drei Jahren nicht um mehr als 30 v. H. über der Ausgangsmiete liegen darf. Obergrenze für die Mietsteigerung ist in jedem Fall die Vergleichsmiete; die Regelung erlaubt also keine allgemeine prozentuale Steigerung der Miete. Auf die 30 v. H.-Grenze werden Erhöhungen nach § 9 nicht angerechnet, da der Vermieter auf sie keinen Einfluß hat; die Mieterhöhungen nach § 8 werden nicht angerechnet, da der Gebrauchswert des Geschäftsraums sich durch die Modernisierung tatsächlich erhöht hat.

Durch einen gegenüber dem Miethöhegesetz neuen Satz 2 wird für den Ostteil des Landes Berlin und das Land Brandenburg eine stärkere Erhöhung des Mietzinses für den Fall ermöglicht, daß der Mietzins mehr als 50 v. H. unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Regelung ist erforderlich, um den im Einzelfall deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzins schneller an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen und dadurch die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes herzustellen.

§ 7 Abs. 2 regelt die Form des Mieterhöhungsverlangens. Dabei konnte auf die Regelung des Miethöhegesetzes, § 2 Abs. 2 MHG, zurückgegriffen werden, der in der Vergangenheit mehrfach geändert worden ist und sich in seiner jetzigen vereinfachten Form als praxisgerecht erwiesen hat. Durch die in Satz 2 mit den Worten „... kann insbesondere ..." ausgedrückte Beispielhaftigkeit wird die Verwertbarkeit aller Beweismittel sichergestellt. Jedes Beweismittel ist zugelassen und unterliegt im Streitfall der freien Beweiswürdigung; Voraussetzung ist lediglich, daß die Angaben für den Mieter nachprüfbar sein müssen. Für die Darlegung durch Sachverständige wird jedoch bestimmt, daß diese öffentlich bestellt oder vereidigt sein müssen, um den Mietern eine Nachprüfung der Eignung zu ersparen. Für die Fälle, in denen die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Vergleichsobjekte erfolgt, wird in Satz 4 die Zahl der Vergleichsobjekte auf drei festgelegt.

In Absatz 3, der § 2 Abs. 3 MHG entspricht, wird dem Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten eingeräumt, um ihn vor Entscheidungen unter Zeitdruck zu schützen, wie sie sich z. B. bei Urlaubsabwesenheit einstellen könnten. Der Vermieter kann sich von Anfang an überlegen, wie er auf die verweigerte Zustimmung reagieren wird, so daß die Klagefrist von zwei Monaten ausreichend ist. Die in Satz 2 getroffene Regelung, nach der die Mieterhöhungserklärung im Prozeß nachgeholt werden kann, dient zum einen der Prozeßökonomie, um denselben Streitstoff nicht zum Gegenstand von zwei aufeinanderfolgenden Prozessen zu machen, zum anderen verhindert sie, daß die Durchsetzung eines berechtigten Mietzinses ausschließlich daran scheitert, daß das Mieterhöhungsverlangen nicht der vom Gesetz geforderten Formalia entspricht.

Nach Absatz 4, der § 2 Abs. 4 MHG entspricht, schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins vom Beginn des dritten Kalendermonats ab, damit er die Mieterhöhung nicht vor Ablauf der Zustimmungsfrist des Absatzes 2 zu zahlen verpflichtet ist.

Die Gemeinden können Mietspiegel nach den örtlichen Gegebenheiten aufstellen. Dieser Mietspiegel muß entsprechend dem im Absatz 2 dargestellten Verfahren erarbeitet werden.

In Absatz 6 wird dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet, Betriebskostenerhöhungen auf den Mieter umzulegen, ohne an die Formalia des § 7 gebunden zu sein, da der Vermieter auf die Erhöhung dieser Kosten regelmäßig keinen Einfluß hat.

Zu § 8

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen § 3 MHG, der es den Vermietern ermöglicht hat, die Kosten, die sie für Verbesserungen der Mietsache, besonders für Modernisierungen, aufgewendet haben, in angemessenem Umfang auf die Mieter umzulegen. Durch diese Regelungen werden Modernisierungen, an denen insbesondere im Land Brandenburg und im Ostteil des Landes Berlin ein allgemeines dringendes Interesse besteht, nicht behindert. Eine Modernisierung ist oft nur bei einer entsprechenden Mieterhöhung möglich. Bei einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 7 ist zwar der Marktwert nach der Modernisierung maßgebend, die danach mögliche Erhöhung reicht jedoch zur angemessenen Deckung der Modernisierungskosten nicht aus und vermindert die Bereitschaft zu modernisieren.

Nach Absatz 1 soll daher der Vermieter, anstelle einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 7, Modernisierungskosten auch dann geltend machen können, wenn dadurch der Mietzins über die ortsübliche Vergleichsmiete steigt. Voraussetzung ist, daß durch die Modernisierung eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache eintritt. Dabei ist notwendig, die durch die Modernisierung ermöglichte Mieterhöhung in Grenzen zu halten. Ohne eine Begrenzung könnte es zu übermäßigen Mieterhöhungen und zu Verzerrungen des Mietpreisgefüges bei Geschäftsräumen mit gleichem Gebrauchswert kommen. Ferner wäre es nicht selten möglich, durch die vereinfachte Umlage der Modernisierungskosten, wie sie sich aus den Absätzen 2 und 3 der Regelung ergibt, Mieterhöhungen zu erreichen, die bei den gegebenen Marktverhältnissen nicht zu erzielen wären. Daher kann der Vermieter die jährliche Miete höchstens um 11 v. H. der für den Geschäftsraum aufgewendeten Kosten erhöhen.

Durch die Formulierung „der von ihm ... aufgewendeten Kosten" wird sichergestellt, daß der Vermieter nicht die staatlichen Baukostenzuschüsse, sondern nur das von ihm investierte Eigenkapital umlegen kann, dessen Höhe er belegen muß.

Da die Mieterhöhung aufgrund der Erklärung des Vermieters automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird, muß sichergestellt werden, daß dem Mieter daraus keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Der Mieter muß ausreichend Gelegenheit haben, die geforderte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung nachzuprüfen. Um einen Ausgleich der Interessen zwischen Mieter und Vermieter zu schaffen, sieht der Entwurf folgende Regelung vor, die den Absätzen 2 und 3 des § 3 MHG entspricht.

Die schriftliche und begründete Erklärung des Vermieters hat grundsätzlich zur Folge, daß die Mieterhöhung automatisch vom übernächsten Monatsersten an wirksam wird. Ist der Vermieter seiner Mitteilungspflicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht nachgekommen, so wird die Mieterhöhung erst sechs Monate später wirksam. Diese Zeitspanne soll es dem Mieter nachträglich ermöglichen, die geforderte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung zu prüfen und sich auf den finanziellen Mehraufwand einzustellen. Eine gleiche Folge tritt ein, wenn die tatsächliche Erhöhung gegenüber der nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 v. H. abweicht, da dann die Ankündigung des Vermieters für den Mieter ohne praktischen Wert ist. Soweit die Anwendung von § 541 b Abs. 1 BGB vertraglich ausgeschlossen ist (vgl. § 541 b Abs. 4 BGB), wird die Mieterhöhung unabhängig von einem vorangegangenen Hinweis des Vermieters nach § 8 Abs. 3 Satz 1 wirksam.

Zu § 9

Diese Vorschrift entspricht im wesentlichen der in § 5 MHG für das Wohnraummietrecht getroffenen und bewährten Regelung.

Durch diese Regelung wird dem Vermieter ermöglicht, eine Erhöhung der Kapitalkosten auf den Mieter umzulegen. Hierdurch soll die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes in einer Zeit starker Bewegungen auf dem Kapitalmarkt in dem vorhandenen Umfang gewahrt werden.

Aus der in Absatz 2 enthaltenen Bezugnahme auf die entsprechenden Verfahrensregeln für die Modernisierungskosten ergibt sich, daß der Vermieter die Erhöhung der Kapitalkosten dem Mieter in der Erhöhungserklärung darlegen und erläutern muß. Er muß auch belegen, in welcher Höhe er Eigenkapital investiert hat.

Die in Absatz 4 getroffene Regelung ist erforderlich, damit die Kosten für einen überhöhten Kaufpreis nicht an den Mieter weitergegeben werden können.

Zu § 10

Die Vorschrift, die dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht für den Fall einer Mieterhöhung gibt, entspricht im wesentlichen § 9 MHG.

Entsprechend den unterschiedlichen Zeitpunkten, zu denen eine Mieterhöhung nach § 7 einerseits und den §§ 8 und 9 andererseits wirksam wird, muß auch der Beginn der Kündigungsfrist unterschiedlich geregelt werden.

Bei einer Mietzinserhöhung wegen gestiegener Betriebskosten wird keine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit vorgesehen, denn diesen Kostenerhöhungen, die in aller Regel im Gegensatz zu Erhöhungen wegen Modernisierungskosten oder Kapitalkosten unabhängig vom einzelnen Mietobjekt regional auftreten, wird sich der Mieter nicht durch einen Umzug entziehen können.

Um sicherzustellen, daß der Mieter geringfügige Erhöhungen nicht dazu mißbraucht, sich von einem Mietvertrag, der sich für ihn als ungünstig herausgestellt hat, zu lösen, besteht das Sonderkündigungsrecht erst dann, wenn der Mietzins sich um mehr als 20 v. H. erhöht.

Da der Mieter in seinen Entschließungen, ob er einer geforderten Mieterhöhung zustimmen will, auch nicht mittelbar durch eine drohende Kündigung beeinflußt werden soll, sieht Absatz 2 eine § 9 Abs. 2 MHG entsprechende Regelung vor.

Zu § 11

In Satz 1 der Regelung wird für den Neuabschluß eines Mietvertrages eine Kappungsgrenze von 30 v. H. eingeführt. Diese Kappungsgrenze ist erforderlich, um extreme Mietpreissteigungen, die z. T. über 100 v. H. – in Einzelfällen bis 500 v. H. – liegen, zu verhindern. Damit wird dem Mißstand entgegengewirkt, daß die Mangellage am Geschäftsraummarkt ausgenutzt wird und unverhältnismäßig hohe Mieten gefordert werden, die sich durch Erhöhung des Vergleichsmietenniveaus insgesamt preistreibend auswirken. Den Interessen des Vermieters wird Rechnung getragen, indem der Anfangsmiete sowohl die Kapitalkosten- als auch die Modernisierungskostenerhöhungen hinzugerechnet werden und darauf eine Erhöhung des Mietzinses um 30 v. H. gefordert werden kann.

Satz 2 schafft, ebenso wie § 7 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2, eine abweichende Regelung für das Land Brandenburg und den Ostteil des Landes Berlin, um den im Einzelfall deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzins schneller an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen und dadurch die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes herzustellen.

Satz 3 eröffnet die Möglichkeit, bei der erstmaligen Vermietung von Geschäftsräumen die Miete frei zu vereinbaren. Der Mietzins ist auch dann frei vereinbar, wenn der Geschäftsraum umfassend neu gestaltet oder verbessert wurde. Dadurch wird verhindert, daß der Gesetzentwurf sich investitionshemmend auswirkt. Die Schaffung zusätzlichen Geschäftsraums wird durch diese Regelung unterstützt.

Zu § 12

Diese Vorschrift entspricht der in § 10 Abs. 1 und 2 MHG und § 564b Abs. 6, § 565a Abs. 3 BGB getroffenen Regelung. Ein wirksamer Kündigungsschutz für den Mieter kann nur durch zwingende Regelung verwirklicht werden.

Absatz 1 Satz 2 stellt klar, daß freiwillige Vereinbarungen über Mieterhöhungen zulässig sind, auch wenn sie von den gesetzlichen Vorschriften für Mieterhöhungen abweichen. Da die Parteien den Mietvertrag durch freie Vereinbarung aufheben und einen neuen Vertrag schließen können, bei dem sie lediglich an die in § 11 niedergelegten Grenzen gebunden sind, wäre es nicht sinnvoll, Vereinbarungen über Mieterhöhungen, die sich im Rahmen von § 11 halten, nicht zuzulassen.

Der Mieter soll in seiner Entscheidung frei sein, ob er einer verlangten Mieterhöhung zustimmen will, die von der Regelung des Gesetzes abweicht. Daher sind – abgesehen von Wertsicherungsklauseln nach § 13 – Mietgleitklauseln unwirksam. Denn der Mieter muß andernfalls – vor allem bei nicht ausgeglichener Lage auf dem maßgebenden Geschäftsraummarkt – damit rechnen, daß ihm ein gewünschter Geschäftsraum nicht vermietet wird, wenn er sich einer entsprechenden Klausel nicht unterwirft. Soweit nach § 13 Wertsicherungsklauseln zulässig sind, wird durch das währungsrechtliche Genehmigungserfordernis deren Angemessenheit sichergestellt.

Bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit haben die oben genannten Klauseln in jedem Fall die Bedeutung, daß der Mietzins für die vereinbarte Vertragsdauer nicht als fest vereinbart angesehen werden kann.

Als Ausnahme wird in Absatz 2 die Vereinbarung zeitlich gestaffelter Mietzinsen in betragsmäßig unterschiedlicher Höhe (Staffelmiete) zugelassen.

Die Vermieter können dann bereits bei Vertragsschluß mit bestimmten Steigerungen der Mieteinnahmen kalkulieren und die Mieter bereits im voraus Höhe und Zeitpunkt der künftigen Mieterhöhung beurteilen. Darüber hinaus entfällt für die Laufzeit der gestaffelten Mietzinsen die Notwendigkeit, das für beide Seiten mit Unsicherheiten verbundene Erhöhungsverfahren durchführen zu müssen.

Die unterschiedlichen Stufen des Mietzinses müssen jeweils betragsmäßig ausgewiesen sein, um insbesondere dem Mieter die auf ihn zukommende Mietbelastung zu verdeutlichen. Die Staffelmietabsprache muß schriftlich erfolgen. Die Schriftform ist für Mietverträge, die für mehr als ein Jahr Dauer abgeschlossen werden, zwar bereits gemäß § 566 BGB vorgeschrieben. Da sich aus § 566 Satz 2 BGB jedoch nicht zweifelsfrei ergibt, daß bei fehlender Schriftform auch die Staffelmietabsprache unwirksam wäre, wird das Schriftformerfordernis wiederholt.

Nach Ablauf der Zeitspanne, für die gestaffelte Mieten vereinbart worden sind, gilt der am Ende erreichte Mietzins in dieser Höhe weiter, bis eine Mieterhöhung gemäß § 7 erfolgt oder eine neue Staffelmietabsprache im beiderseitigen Einvernehmen getroffen wird.

Eine hinreichend begründete Kalkulation der Mietpreisentwicklung über den Zeitraum von fünf Jahren hinaus erscheint nicht möglich, so daß kein Bedürfnis für die Zulassung einer längeren Zeitspanne besteht.

Durch Staffelmietvereinbarungen sollen insbesondere die mit Mieterhöhungen gemäß § 7 verbundenen Unsicherheiten ausgeschlossen werden. Um zu verhindern, daß durch die Vereinbarung von Staffelmieten die Vorschriften dieses Gesetzes zur Zulässigkeit von Mieterhöhungen umgangen werden, ist bei Staffelmietvereinbarungen, die nur für einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschlossen werden dürfen, eine Kappungsgrenze von 30 v. H. vorgesehen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit von Erhöhungen gemäß §§ 8 und 9 ausgeschlossen. Die Umlage von Betriebskosten bleibt davon unberührt. Sowohl die Durchführung baulicher Maßnahmen als auch die Veränderung der Kapitalkosten sind vom Mieter nicht zu beeinflussen und liegt allein im Verantwortungsbereich des Vermieters. Der Vermieter, der Baumaßnahmen durchführen will und die hierdurch verursachten Kosten nicht in die Kalkulation der vereinbarten Staffelsätze einbeziehen kann, muß auf die Vereinbarung einer Staffelmiete für die Zeit nach Durchführung der Baumaßnahme verzichten. Auch die Gefahr, daß Kosten durch bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, erforderlich werden, trägt der Vermieter.

Der Vermieter, der variable Kreditkosten zu tragen hat, muß sich entscheiden, ob er sich die Möglichkeit einer Anpassung nach § 9 erhalten oder eine Staffelmietabsprache treffen will. Im Interesse der Klarheit bei der Staffelmiete wird von der Kombination beider Erhöhungsmöglichkeiten abgesehen.

Zu § 13

Durch diese Vorschrift, die sich an § 10a MHG anlehnt, wird die Vereinbarung bestimmter Wertsicherungsklauseln zulässig. Die Regelung kommt damit dem Bedürfnis entgegen, neben den Erhöhungsmöglichkeiten nach den §§ 7 bis 9 eine formal weniger aufwendige Anpassung des Mietzinses an die allgemeine Preisentwicklung vornehmen zu können.

Wertsicherungsklauseln sind nach Absatz 1 nur zulässig, soweit sie währungsrechtlich genehmigt werden. Damit werden unangemessen preistreibende Abreden von vornherein unterbunden. Außerdem wird eine laufende Beobachtung der mietvertraglichen Praxis in diesem Bereich ermöglicht. Nach den Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank vom 9. Juni 1978 (Bundesanzeiger Nr. 109 vom 15. Juni 1978) und der bisherigen Genehmigungspraxis zu § 3 des Währungsgesetzes wird die Regelung darauf hinauslaufen, daß Gleitklauseln praktisch nur dann genehmigt werden können, wenn

- die Verträge vom Vermieter vor Ablauf von zehn Jahren nicht ordentlich gekündigt werden dürfen und
- wenn die Veränderung der Miethöhe von der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindexes abhängig sein soll. Andere Bezugsgrößen werden praktisch nicht in Betracht kommen.

Ausgeschlossen sind jedoch zukünftig Spannenklauseln, Leistungsvorbehalte und Kostenelementeklauseln.

Neben den durch § 13 zugelassenen vertraglichen Mietanpassungen besteht kein Bedürfnis mehr für die Anwendung der §§ 7 und 9. Diese werden daher durch Absatz 2 ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Anwendung von § 8 wird für die Fälle weiterhin zugelassen, in denen der Vermieter die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Dazu zählen etwa die Kosten der durch Gesetz oder Behörden verbindlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zum Umweltschutz. Nicht beschränkt wird der Vermieter durch Vereinbarung einer Gleitklausel in seinem Recht, Erhöhungen der Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

Abweichend von den bisherigen Gepflogenheiten in Geschäftsraummietverträgen soll nach Absatz 3 die Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Gleitklausel nicht automatisch eintreten, da andernfalls der Mieter gezwungen wäre, selbst die Entwicklung des gewählten Indexes mitzuverfolgen, um – nach Ablauf der Karenz von einem Jahr – stets auf die Zahlung eines höheren Mietzinses vorbereitet zu sein.

Absatz 3 bestimmt daher, daß der Vermieter die entsprechende Erhöhung des Mietzinses durch schriftliche Erklärung geltend zu machen hat. Da die Erhöhung frühestens zum ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Kalendermonats wirksam wird, erhält der Mieter die Möglichkeit, die Mietzinszahlungen termingerecht zu erhöhen, insbesondere Daueraufträge umzustellen.

Mietzinserhöhungen aufgrund von Gleitklauseln sollen nur im Abstand von mindestens einem Jahr zulässig sein. Dies schließt aber nicht aus, daß zwischenzeitlich Mieterhöhungen nach § 8, soweit sie im Absatz 2 zugelassen sind, und wegen der Betriebskosten vorgenommen werden.

Zu § 14

Die in Absatz 1 getroffene Regelung, daß das Gesetz auch für bestehende Verträge gilt, ist erforderlich, um den Zweck des Gesetzes zu erfüllen.

Bestehende Mietverträge sind in den Geltungsbereich des Gesetzes einzubeziehen, um kurzfristig eine Wirkung auf den Geschäftsraummarkt erzielen und den durch überproportionalen Anstieg von Geschäftsraummieten bedingten nachteiligen Strukturveränderungen begegnen zu können. Denn nur eine unmittelbar wirkende gesetzliche Regelung kann den angestrebten Zweck erreichen, die in der wirtschaftlichen Übergangsphase unter besonderen Anpassungsdruck geratenen Mieter von Geschäftsräumen zu schützen. Würde das Gesetz nicht für bestehende Verträge gelten, liefe es ins Leere, weil gerade die Mieter keinen Schutz erhielten, die durch Änderungskündigungen aus den Innenstadtbereichen verdrängt werden. Die Änderungskündigungen werden regelmäßig mit dem Ziel ausgesprochen, eine wesentlich höhere bzw. vervielfachte Miete zu erreichen.

Die Regelung ist verfassungsmäßig. Mit der in § 14 getroffenen Regelung wird in bestehende Mietverhältnisse eingegriffen. Soweit es sich nicht um Forderungsanwartschaften handelt, liegt keine echte Rückwirkung vor, sondern eine sogenannte unechte. Die Regelung gilt in laufenden Mietverträgen nur für die Zukunft. Eine derartige Regelung ist zulässig, denn es liegen besondere Gründe des öffentlichen Interesses für den Erlaß des Gesetzes vor. Demgegenüber muß das Vertrauen der einzelnen Vermieter, die Mietverträge über Geschäftsraum auch in Zukunft ohne gesetzliche Einschränkung fortsetzen oder neu abschließen zu können, zurückstehen. Dies gilt um so mehr, als die Mietzinssteigerungen für Geschäftsräume zumeist wesentlich höher sind und häufig ein Vielfaches der Steigerung der allgemeinen Lebenskosten und in der Regel auch der Umsatzentwicklung betragen.

Soweit durch die neugeschaffenen Regelungen Rechtspositionen entwertet würden, die nach bisheriger Rechtslage begründet worden sind, ist der Gesetzgeber verpflichtet, durch Überleitungsvorschriften einen schonenden Übergang vom alten ins neue Recht zu ermöglichen (BVerfGE 53, 336 [351]).

Durch die in Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 normierten Regelungen wird diesem Erfordernis Genüge getan.

In Satz 2 des Absatzes 1 wird geregelt, daß bestehende Mietpreisklauseln – soweit sie nicht ohnehin nach § 13 wirksam sind –, Staffelmieten sowie Umsatzmieten im vereinbarten Umfang gültig bleiben. Dadurch wird gewährleistet, daß dem Vermieter bereits begründete Forderungsanwartschaften nicht rückwirkend entzogen werden.

Durch die Übergangsregelung des Absatzes 2 Satz 1 wird dem Umstand Rechnung getragen, daß die Vermieter von Geschäftsräumen, über die befristete Verträge abgeschlossen worden sind, oft schon vor Ablauf der Befristung bestimmte Dispositionen für die Zeit nach Ablauf der Befristung getroffen haben werden.

Sofern die Befristungen in weniger als sechs Monaten nach Inkrafttreten der jeweiligen Verordnung nach § 1 Abs. 1 ablaufen, wird ein schutzwürdiges Vertrauen der Vermieter darauf, daß das Mietverhältnis entsprechend der vertraglichen Befristung endet, anzunehmen sein, so daß hier die Interessen der Mieter und des Allgemeinwohls zurückstehen sollen. Bei später ablaufenden Befristungen kann von einem gleichermaßen schutzwürdigen Vertrauen der Vermieter nicht mehr ausgegangen werden. Den Vermietern kann dann zugemutet werden, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen, wobei darauf hinzuweisen ist, daß der Zeitraum, in dem die Vertrauensgrundlage der Vermieter nicht mehr vorhanden ist, erheblich länger als sechs Monate ist. Spätestens mit der Verabschiedung des Gesetzes im Deutschen Bundestag müssen die Vermieter mit dem Erlaß entsprechender landesrechtlicher Verordnungen rechnen, und von diesem Zeitpunkt wird bereits bis zum Inkrafttreten der Verordnungen nach § 1 Abs. 1, mit dem der Sechs-Monats-Zeitraum beginnt, eine geraume Zeit vergehen, in der zunächst das Gesetz in Kraft treten, sodann die Landesregierung den Erlaß entsprechender Verordnungen vorbereiten und die Verordnungen schließlich erlassen werden und ihrerseits in Kraft treten müssen.

Die Vorschrift des Absatzes 2 Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, daß bei allen bestehenden Mietverhältnissen, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind, die Vermieter mangels entsprechender gesetzlicher Vorschrift der in § 4 Abs. 2 Nr. 3 aufgestellten Anforderung, die Mieter bereits bei Vertragsabschluß über etwaige eigene Absichten zu informieren, nicht nachgekommen sein werden.

Die Übergangsregelung gibt Gelegenheit, dies innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung nachzuholen. Die übrigen Vorschriften des Gesetzes sollen demgegenüber uneingeschränkt gelten.

Zu § 15

Das Gesetz soll nur für eine Übergangszeit gelten, da zu erwarten ist, daß der Markt mit der Schaffung neuer Geschäftsräume reagiert.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Im Gesetz vom 29. Oktober 1993 (BGBl. I S. 1838) ist durch Verlängerung der Kündigungsfristen von drei auf sechs Monate die rechtliche Lage der Mieter von Gewerberäumen verbessert worden. Weitergehende Änderungen des Gewerberaummietrechts hat der Deutsche Bundestag abgelehnt.

In der Konsequenz dieser Beschlüsse lehnt die Bundesregierung auch den vorliegenden Gesetzentwurf ab. Die Mieter von Gewerberäumen benötigen nicht den gleichen Schutz wie Wohnraummieter. Der Entwurf würde den Strukturwandel im Bereich des Einzelhandels, des Handwerks und der Dienstleistungsbetriebe behindern. Das vom Bundesrat angestrebte Ziel, die von ihm so verstandene Urbanität in den Stadtzentren zu erhalten und zu verbessern, ließe sich damit nicht erreichen.

Gegen den Entwurf spricht vor allem:

1. Das Geschäftsraummietrecht, das seit mehreren Jahrzehnten auf den Grundsätzen der Vertragsfreiheit und der freien Preisbildung beruht, hat sich bewährt. Mit seinen Freiräumen bei der Vertragsgestaltung und Preisbildung hat es wirksam dazu beigetragen, das Angebot an Gewerberäumen zu erhöhen. Unter diesen Rahmenbedingungen hat sich das Gewerberaumangebot bundesweit insgesamt zufriedenstellend entwickelt.

   Die vorgeschlagenen gesetzlichen Änderungen schaffen dagegen keinen zusätzlichen Gewerberaum. Sie bewirken eher eine Verknappung des Angebotes, weil Investitionen im Gewerberaum dann nur schwer mit anderen Anlageformen konkurrieren könnten. Da die Bundesrats-Initiative für zwei Länder gelten soll, würden die Investoren überdies auf andere Standorte ausweichen. Dies kann nicht im Sinne der Berliner Region sein.

2. Der Gewerberaummarkt und die Mieten in Berlin und Brandenburg unterscheiden sich nicht grundlegend von der Lage in anderen Ballungsräumen. Soweit sich in dieser Region nach der Öffnung der Mauer eine besondere Entwicklung der Nachfrage und der Mieten beobachten läßt, sieht die Bundesregierung darin eine Aufforderung an die beiden Länder, das Angebot an Gewerbegrundstücken zügig auszuweiten und auf diese Weise zum Marktausgleich beizutragen. Dabei sind frühere militärisch genutzte Flächen, die jetzt zurückgegeben werden, einzubeziehen.

   Die im Entwurf vorgesehene Mietzinsbegrenzung würde diesen Prozeß behindern statt fördern. Sie sollte deswegen unterbleiben.

3. Einerseits wird in der Begründung darauf hingewiesen, daß in den früher zur DDR gehörenden Gebieten ein Vergleich der jetzigen Mieten mit denen des Jahres 1990 problematisch ist, da „die im Jahr 1990 gezahlten Mietpreise überwiegend in Mietverträgen vereinbart worden sind, die noch zu DDR-Zeiten abgeschlossen wurden". Andererseits liegt den Ausführungen über die Entwicklung der Gewerbemieten im Land Brandenburg aber ein Vergleich von 1990 mit April 1993 zugrunde. Die dabei festgestellten Steigerungsraten sind nach Auffassung der Bundesregierung typisch für den Übergang von einem System strikter Mietpreisbindung in eine marktwirtschaftliche Grundstücks- und Gebäudewirtschaft. Sie lassen sich – auch abgeschwächt – nicht in die Zukunft fortschreiben.

   Im Vertrauen auf das bestehende Gewerberaummietrecht haben inzwischen zahlreiche Investoren auch im Großraum Berlin dazu beigetragen, das Angebot an Gewerberäumen auszuweiten. Die Entwicklung der Gewerberaummieten hat sich dadurch wahrnehmbar beruhigt. Sie ist zum Teil sogar wieder rückläufig.

   Die Markt- und Preisentwicklung sowie Fragen der Eignung der vorgeschlagenen Mietzinsbegrenzung können erforderlichenfalls durch Sachverständige in einer Anhörung erläutert werden.

4. Die Verbände der Gewerberaummieter, die durch die Initiative des Bundesrates geschützt werden sollen, wie z. B. der Zentralverband des Deutschen Handwerks, haben sich im Zusammenhang mit der Verlängerung der Kündigungsfrist seinerzeit einmütig gegen weitere Reglementierungen in diesem Bereich ausgesprochen.

5. Die Bundesregierung hält es auch nicht für praktikabel, das Vergleichsmietensystem des Wohnraummietrechts auf Gewerberäume zu übertragen. Geschäftsraumlagen können von Straße zu Straße unterschiedlich sein. Die Bandbreite der Mieten kann – je nach tatsächlicher Nutzung – sehr weit sein und läßt sich kaum in Preisgruppen fassen.

   Schlechthin inakzeptabel ist der Vorschlag, den Mietzins – über das Wohnraummietrecht hinausgehend – bei der Wiedervermietung von Geschäftsräumen auf bestimmte Prozentsätze des bisherigen Mietzinses zu begrenzen, ohne Rücksicht darauf, wie hoch der bisherige Mietzins war.

6. Nahezu ausgeschlossen wäre es, Umgehungen der Mietzinsregelungen sowie einen grauen Geschäftsraummarkt, mit dem in seinen verschiedenartigen Erscheinungsformen realistischerweise gerechnet werden müßte, zu unterbinden.

7. Ein auf bestimmte Gebiete beschränktes Geschäftsraummieterschutzgesetz würde die Rechtseinheit im wiedervereinigten Deutschland in Frage stellen. Gerade im Bereich des Bürgerlichen Rechts müssen alle Bürgerinnen und Bürger auf ein einheitliches Recht vertrauen können.

Auswirkungen auf die Preise

Von der Stellungnahme der Bundesregierung sind keine Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten, da Eingriffe in die freie Preisbildung abgelehnt werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333